



## 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

### 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆中地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵院的委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘查和详细收集有关资料的基础上，对乌鲁木齐市水磨沟区新民东街18号荣昌小区6栋2层4单元202室住宅用途房地产市场价格价值进行了估价。

#### 一、估价目的

依据新疆乌鲁木齐市中级人民法院《司法评估确认书》〔（2016）新01法鉴评字第547号〕与乌鲁木齐市新市区人民法院《鉴定委托书》〔（2016）新0104第498号〕所载，经摇号确定由新疆中地房地产评估有限公司对位于乌鲁木齐市水磨沟区新民东街18号荣昌小区6栋2层4单元202室市场价格进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

#### 二、估价对象

依据《房屋所有权证》（乌房权证水磨沟区字第2009402678号）所载，房屋所有权人为李国英，为荣昌小区6栋2层4单元202室，房屋建筑面积为107.06平方米，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，产权来源于买卖。

经实地查勘，估价对象所处物业为一栋地下一层、地上七层混合结构住宅楼，地势为南高北低，负一层入口朝北处于地上，现状为临街门面房，该物业共四个单元，外墙涂料粉刷（负一层与一层外墙瓷砖贴面），估价对象为第四单元，对讲单元门，一梯两户，估价对象位于第二层居右户，防盗门入室，室内瓷砖地面，乳胶漆墙面、顶面，石膏顶角线，塑钢窗带防护栏，室内户型格局为三室两厅一厨一卫，三个卧室内均为木质地板，其中主卧内有定制衣柜；厨房内为瓷砖地



## 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

面、墙面，扣板吊顶，大理石台面橱柜；卫生间内为瓷砖地面、墙面，扣板吊顶，一个坐便器，一个洗手台；室内自来水、排水、通讯、电、天然气、水暖等基础设施完备。根据对估价对象修建年代、外部及内部保养状况的现场查勘，综合判断估价对象房屋成新率为八成新。至价值时点，权属清晰。

本次评估未收集到估价对象所载宗地土地使用权登记相关资料，经估价人员现场查勘，估价对象所在宗地形状较规则，东至绿景花苑一期，南至玫瑰小区，西至工行小区东区，北至新民东街。该区域地质稳定，地势较平坦。实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、供气。）

### 三、价值时点

本次评估价值时点按照委托时点确定为2016年6月29日。

### 四、价值类型

根据估价目的，本次评估价值类型为估价对象在未考虑查封、抵押等他项权利状况、在现状条件下市场价格。

### 五、估价方法

根据本次评估目的、当地房地产市场发展状况及估价对象现状特征，估价师选取了比较法与收益法对估价对象市场价值进行了评估。

### 七、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用市场法和收益法进行分析和测算，确定委估房地产在2016年6月29日估价结果如下：

房地产市场价值：617094元

大写金额：陆拾壹万柒仟零玖拾肆元整。

单位建筑面积单价：5764元/建筑平方米。

（注：货币种类为人民币）

详见《估价结果一览表》：



## 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

### 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用市场法和收益法进行分析和测算，确定委估房地产在2016年6月29日估价结果如下：

房地产市场价值：617094元

大写金额：陆拾壹万柒仟零玖拾肆元整。

单位建筑面积单价：5764元/建筑平方米。

(注：货币种类为人民币)

详见《估价结果一览表》：

估价结果一览表

相关结果		估价方法	比较法 (取整)	收益法 (取整)
		测算结果	总价(元)	649747
	单价(元/m <sup>2</sup> )	6069	5459	
评估价值	总价(元)	617094		
	单价(元/m <sup>2</sup> )	5764		

### 十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘世杰	6520040079	 中国注册房地产估价师 姓名 刘世杰 注册号 6520040079	2016年7月27日
李新江	6520150008	 中国注册房地产估价师 姓名 李新江 注册号 6520150008	2016年7月27日

### 十二、实地查勘期

2016年7月12日

### 十三、估价作业日期

2016年6月29日至2016年7月27日